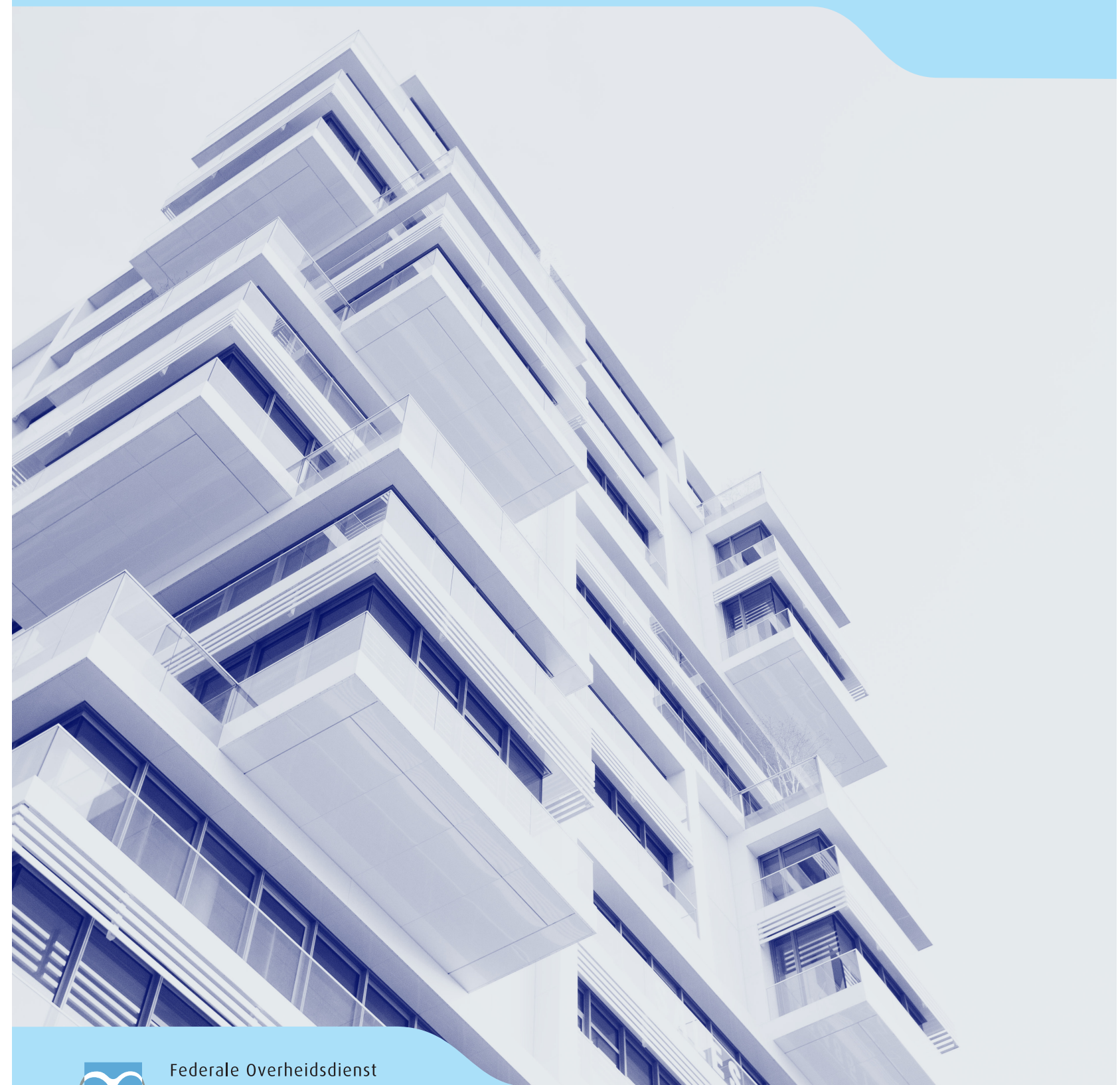


HERVORMING VAN DE REGELS INZAKE GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM VAN GEBOUWEN EN GROEPEN VAN GEBOUWEN



Federale Overheidsdienst
Justitie

INHOUD

I. Algemene bespreking

A. Inleiding	4
B. Krachtlijnen	4

II. Voorgestelde amendementen

A. Artikel 577-3 Burgerlijk Wetboek	6
B. Artikel 577-4 Burgerlijk Wetboek	6
C. Artikel 577-5 Burgerlijk Wetboek	7
D. Artikel 577-6 Burgerlijk Wetboek	7
E. Artikel 577-7 Burgerlijk Wetboek	8
F. Artikel 577-8 Burgerlijk Wetboek	8
G. Artikel 577-8/1 Burgerlijk Wetboek	8
H. Artikel 577-8/2 Burgerlijk Wetboek	9
I. Artikel 577-9 Burgerlijk Wetboek	9
J. Artikel 577-10 Burgerlijk Wetboek	10
K. Artikel 577-11 Burgerlijk Wetboek	10
L. Artikel 577-11/1 Burgerlijk Wetboek	11
M. Artikel 577-14 Burgerlijk Wetboek	11
N. Artikel 591 Ger. W.	11
O. Overgangsrecht	11
P. Opsmukkingen	11

I. Algemene bespreking

A. Inleiding

De voorliggende nota met beleidsaanbevelingen is de resultante van de werkzaamheden van een door de Minister van Justitie ingestelde werkgroep die voorgezeten werd door de professoren Pascale Lecocq (ULg) en Vincent Sagaert (KU Leuven). De werkgroep was samengesteld uit vertegenwoordigers van de belanghebbende actoren en organisaties, nl. de Koninklijke Federatie voor het Belgische Notariaat (mr. Pierre van den Eynde en mevr. Iris Gerlo), het Beroepinstituut voor Vastgoedmakelaars (dhr. Yves van Ermen en dhr. Bruno Kerckhof), het CIB-Vlaanderen (Jan Jassogne en Charles Dutordoir), Federia-ABSA (dhr. Jean-Pierre Craninx), het SNCP-NEMS (Olivier Hamal en Kristien Van Raemdonck) en de VE (Katelijne D’Hauwers).

Ze werd omkaderd en begeleid door Trui Olbrechts en Tim Wuyts (kabinet Justitie), Gretel Vermeylen (kabinet Middenstand) en Christelle Meul (juriste FOD Justitie).

De werkgroep is opgestart in uitvoering van het regeerakkoord van 11 oktober 2014, dat bepaalt dat “de regering een bijzondere opvolging zal verzekeren in het beheer van de mede-eigendommen en de daaraan verbonden kosten. Daarom zal zij de gevolgen analyseren van de recente wetswijzigingen, deze amenderen of vervolledigen, in overleg met de verschillende actoren uit de sector.”¹

Gezien het grote aantal mensen dat in appartementsgebouwen woont, is de regeling inzake appartementsmede-eigendom, vanuit maatschappelijk oogpunt, van het grootste belang. De basisgedachte is dat de wet van 2 juni 2010² een aantal noodzakelijke wijzigingen heeft doorgevoerd aan de wet van 30 juni 1994 en dus al een belangrijke verbetering heeft gecreëerd. Toch blijven er een aantal structurele knelpunten die een oplossing behoeven en die de wet van 2010, mede gezien de omstandigheden waarin ze tot stand is gekomen, niet heeft kunnen oplossen.

B. Krachtlijnen

De voorliggende nota met beleidsaanbevelingen wil remediëren aan deze problemen. Naast de reparatie van een aantal technische elementen, is het gesteund op vier krachtlijnen die het appartementsrecht op structurele wijze moeten optimaliseren.

De eerste krachtlijn is de **flexibilisering in de werking van de vereniging van mede-eigenaars en haar organen**. Die komt in voorliggend ontwerp op verschillende manieren tot uitdrukking.

De flexibilisering van de besluitvorming blijkt ook uit de voorgestelde wijzigingen inzake de algemene vergadering: de gekwalificeerde meerderheden worden versoepeld en gerationaliseerd. De bevoegdheden van de promotor of, in ruimere zin, van de ondertekenaars van de oorspronkelijke akten, om over te gaan tot de noodzakelijk geworden veranderingen zijn voortaan erkend, maar strikt omschreven en beperkt.

De voorgestelde hervorming heeft ook oog voor de gebouwen waarin er een blokkering van de besluitvorming plaatsvindt. Om die reden wordt een nieuwe figuur ingevoerd, een voorlopig bewindvoerder, die zich onder welomlijnde omstandigheden in de plaats van de algemene vergadering kan stellen. Vanuit dezelfde optiek wordt voor de totale heropbouw van het gebouw, steeds onder strikte voorwaarden, afstand gedaan van het eenparigheidsvereiste. Zo kan, binnen strikte grenzen, een oplossing geboden worden voor de talrijke gebouwen waarin gebrek aan eenparigheid tot een volstreekte immobilisatie en dus dreigende ruïnering leidt.

Een tweede krachtlijn is de **optimalisering van de efficiëntie** binnen verenigingen van mede-eigenaars. Het is niet eenvoudig om de behoefte aan aanpassing van de wetgeving te verzoenen met de noodzakelijke transparantie naar de mede-eigenaars toe, en dit zonder de kosten op te drijven. Ook al legde de wet van 2010 een coördinatieplicht op, die dan nog herhaalde malen werd verlengd, toch is vast te stellen dat de naleving hiervan suboptimaal is. Het voorliggende ontwerp poogt om die reden om de statuten af te slanken zodat hieraan een grotere stabiliteit kan worden gegeven. Het leidt ertoe dat niet elke wetswijziging noopt tot een wijziging van de statuten. Bovendien, aangezien beslissingen van algemene vergaderingen in mindere mate tot statutenwijzigingen nopen, kunnen mede-eigenaars meer op basis van de inhoud van de beslissing stemmen.

Ook de invoering van een verplichte bijdrage voor het reservefonds poogt een zo groot mogelijke stabiliteit aan de rechten van de mede-eigenaars te verlenen. Op die manier worden de grote kosten ‘gegradualiseerd’, wat een diligent beheer van het gebouw en grotere financiële transparantie bij de overdracht van een kavel ten goede komt. Hetzelfde

geldt voor de invordering van de bijdragen in de lasten, waar de syndicus zich kan beroepen op de hoofdelijkheid tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker en alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen kan nemen om een efficiënte en snelle invordering, in het belang van de andere mede-eigenaars, te waarborgen.

Een derde krachtlijn is de **herbalancering** binnen de mede-eigendom. Zo wordt een stap gezet in de richting van het “betaler beslist” principe. Toch gebeurt dat niet ongebreideld. Men moet er immers steeds oog voor hebben dat beslissingen die door enkele mede-eigenaars worden genomen, een weerslag op de anderen kunnen hebben. In dezelfde zin vindt er een verscherping van de verplichtingen en verantwoordelijkheden van de bewoners van het gebouw plaats: indien een eigenaar zijn appartement verhuurt, is het zijn verantwoordelijkheid om de huurder op de hoogte te brengen van de beslissingen binnen de algemene vergadering van het gebouw. Hetzelfde geldt voor de onmiddellijke werking van de gevolgen van beslissingen van de algemene vergadering voor zij die aanwezig of vertegenwoordigd waren. De herbalancering situeert zich ook in de verhouding tussen de mede-eigenaars en de syndicus, dankzij een preciezere omschrijving van de inhoud van het syndicuscontract, met name wat de kosten betreft.

Tot slot, als vierde vierde krachtlijn, wordt er op heel wat vlakken een **verduidelijking** aan de mede-eigenaars geboden. Op een aantal vlakken bleef, ook onder het nieuwe regime van 2010, rechtsonzekerheid bestaan. Er wordt al langer een ‘soepele’ rechtspraak toegepast met betrekking tot het toepassingsgebied van de wet indien er sprake is van niet-gebouwde private gedeelten, wat thans ook in de wet zou kunnen worden ingeschreven, en de afwijkingsmogelijkheid op de toepassing van de wet zijn ook geherformuleerd.

Te denken is ook aan de nadere kwalificatie van de rechten van de exclusieve gebruiksrechten in de statuten (art. 577-4 BW) of de bepaling van de materiële voorwaarden voor de oprichting van deelverenigingen. Ook wordt komaf gemaakt met het hybride, en nodeloos statuut van de feitelijke deelvereniging van mede-eigenaars. Tevens aan de procedurele onzekerheid m.b.t. de vordering tot wijziging van de bijdrage in de lasten en aandelen is geremedieerd. De noodzaak aan rechtszekerheid doet echter geen afbreuk aan de soms discretionaire bevoegdheid van de vrederechter die, gezien zijn expertise en ervaring, bij uitstek geschikt is om conflicten binnen bestaande gebouwen te beslechten. Bovendien wordt verduidelijkt dat het appartementsrecht uiteraard niet de bemiddeling – ook via de wettelijke procedure daartoe – uitsluit.

¹ Regeerakkoord 9 oktober 2014, p. 128.

² Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken (BS 28 juni 2010), gewijzigd en aangevuld bij Wet van 15 mei 2012 (BS 8 juni 2012)

II. Voorgestelde amendementen

A. Artikel 577-3 Burgerlijk Wetboek

- Vervangen in artikel 577-3, eerste lid, eerste zin BW van de woorden "ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en" door:
"ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en".
- Vervangen van de laatste zin van artikel 577-3, eerste lid BW door:
"Van deze afdeling kan worden afgeweken indien de aard van de gemeenschappelijke delen dat rechtvaardigt, zolang alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking en middels een basisakte waarin afzonderlijke privaat gedeeltes worden ingesteld. Het aantal kavels rechtvaardigt op zich een dergelijke afwijking van deze afdeling niet."
- Vervangen van artikel 577-3, laatste lid, eerste zin BW door:
"Indien het gebouw of de groep van gebouwen bestaat uit twintig kavels of meer, is het mogelijk dat de basisakte bepaalt dat er één of meer deelverenigingen worden opgericht voor de kavels van één of meer gebouwen van de groep van gebouwen of, indien in een gebouw een fysieke scheiding in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, voor de kavels van één of meer van die onderdelen."
- Vervangen in artikel 577-3, laatste lid, tweede zin BW van de woorden "étant entendu que l'indivision principale" door:
"étant entendu que l'association principale".

B. Artikel 577-4 Burgerlijk Wetboek

- Toevoegen in artikel 577-4, § 1, vierde alinea, 1° BW:
"De mede-eigenaars hebben een proportioneel gebruiksrecht van de gemeenschappelijke delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule."
- Toevoegen in artikel 577-4, § 1, vierde lid, 2° BW:
"evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de betaling van die lasten".
- Schrapping van artikel 577-4, § 1, vierde lid, 3°, 4° en 5° BW

- Invoegen van artikel 577-4, § 1/1 BW:
"De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om, tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of in het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, dragen de kosten voor deze wijziging. Deze partijen zenden per aangetekend schrijven aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin het adres van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk is vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen die twee maanden na de ontvangst van deze brief verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende brief aan de betrokken notaris en in rechte treden."

- Vervangen van artikel 577-4, § 2 BW door:
"Er wordt een reglement van interne orde opgesteld bij onderhandse akte. Het reglement van interne orde bevat minstens:
1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1° d;
2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt."

- Vervangen van artikel 577-4, § 3 en § 4 BW door:
"§ 3. Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.
§ 4. Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van deze afdeling zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling niet uit."

C. Artikel 577-5 Burgerlijk Wetboek

- Vervangen van artikel 577-5, § 3 BW door:
"1. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal. Onder 'werkkapitaal' wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder. Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking. De vereniging van de mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.
2. Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.
3. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.
4. Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal."
- Vervangen van artikel 577-5, § 4 BW door:
"Onverminderd artikel 577-9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 577-6, § 6."

D. Artikel 577-6 Burgerlijk Wetboek

- Toevoegen in artikel 577-6, § 1, eerste lid BW:
"Hij kan zich laten bijstaan door één persoon, een advocaat of technisch deskundige, op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste 4 werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende brief in kennis stelt. De advocaat of technisch deskundige kan niet actief tussenkomen tijdens de algemene vergadering."
- Invoegen van artikel 577-6, § 2, vierde lid BW:
"Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde op zijn minst een syndicus aan te wijzen."
- Vervangen in artikel 577-6, § 3, eerste lid, tweede zin BW van de woorden: "van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid" door de woorden:
"of van de raad van mede-eigendom"
- Schrappen in artikel 577-6, § 3, vierde lid BW van de woorden:
"tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien."
- Toevoegen in artikel 577-6, § 6 BW:
"Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn bijdrage in voornoemde lasten."
- Toevoegen in artikel 577-6, § 7, derde lid BW:
"Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald."
- Vervangen in artikel 577-6, § 7, vierde lid BW van de woorden "zelfs niet als lasthebber" door de woorden:
"zelfs niet als lastgever of lasthebber".
- Vervangen van artikel 577-6, § 12 BW door:
"De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de §§ 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval, krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en de andere syndici. Als één van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte."

E. Artikel 577-7 Burgerlijk Wetboek

- Vervangen in artikel 577-7, § 1 BW van de woorden “drie vierden” door:
“twee derden”
- Toevoegen in artikel 577-7, § 1, 1°, a), BW:
“, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;”
- Vervangen van artikel 577-7, § 1, 1°, b) BW door:
“over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4°.”
- Verwijderen van artikel 577-7, § 1, 1°, c) BW.
- Toevoegen in artikel 577-7, § 1, 2°, e) BW:
“dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemeenschappelijke delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;”
- Vervangen van artikel 577-7, § 1, 2°, g) BW door:
“over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.”
- Invoegen van art. 577-7, § 1, 2°, h) BW:
“over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.”
- Vervangen van artikel 577-7, § 3, eerste zin BW door:
“Er wordt met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid.”
- Vervangen van artikel 577-7, § 3, tweede lid BW door:
“Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.”

- Invoegen van artikel 577-7, lid 4 BW:
“Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van één of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.”

F. Artikel 577-8 Burgerlijk Wetboek

- Vervangen van artikel 577-8, § 1, tweede lid BW door:
“De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.”
- Vervangen van artikel 577-8, § 4, 5° BW door:
“het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 577-5, § 3;”
- Vervangen in artikel 577-8, § 4, 16° van het woord “gedeelten” door:
“aandelen”
- Toevoegen in artikel 577-8, § 4, 18° BW:
“In voorkomend geval plaatst de syndicus de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.”
- Toevoegen in artikel 577-8, § 6 BW:
“Enkel de rechter kan evenwel de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.”
- Vervangen van artikel 577-8, § 8 BW door:
“Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.”

G. Artikel 577-8/1 Burgerlijk Wetboek

- Vervangen van artikel 577-8/1 BW door:
“§ 1. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.

In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

§ 2. In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot de oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als omschreven in paragraaf 1.

§ 3. De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.”

§ 4. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopij maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van drie vierde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.”

H. Artikel 577-8/2 Burgerlijk Wetboek

- Vervangen van artikel 577-8, § 2 BW:
“De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald.”

I. Artikel 577-9 Burgerlijk Wetboek

- Vervangen van artikel 577-9, § 1, tweede lid BW door:
“Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen of van de verdeling van de lasten.”
- Invoegen van artikel 577-9, § 1bis BW:
“Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.”
- Toevoegen in artikel 577-9, § 2, eerste lid BW:
“indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert”.
- Schrapen in artikel 577-9, § 7 BW van de woorden:
“of de statuten”.
- Vervangen van artikel 577-9, § 8 BW door:
“De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.
De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.
De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.
Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.”
- Schraping van artikel 577-9, § 9 BW

J. Artikel 577-10 Burgerlijk Wetboek

- Vervangen van artikel 577-10, § 1/1 door:
"Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus."
- Toevoegen in artikel 577-10, § 2, tweede lid BW:
"De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft."
- Vervangen van artikel 577-10, § 4, tweede lid BW door:
"Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd:
1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de vestiger wordt gedaan op het ogenblik van de vestiging van het recht van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daarvan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de vestiger is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;
2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij ter post aangetekende brief wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12."
- Schrapping van artikel 577-10, § 4, derde lid BW.
- Vervangen in artikel 577-10, § 4, vierde lid BW van de woorden "elke beslissing van de algemene vergadering" door:
"elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering".
- Vervangen van artikel 577-10, § 4, (oude) vijfde lid BW door:
"Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem wordt gedaan overeenkomstig 2° hierboven en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering."
- Schrapping van artikel 577-10, § 4, zesde en zevende lid BW

K. Artikel 577-11 Burgerlijk Wetboek

- Vervangen van artikel 577-11, § 1, eerste lid, eerste zin BW door:
"In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:"
- Vervangen van artikel 577-11, § 1, eerste lid, 2° BW door:
"het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering"
- Toevoegen in artikel 577-11, § 1, eerste lid, 4° BW:
"en van de bedragen die in het geding zijn."
- Vervangen van artikel 577-11, § 2, eerste lid, eerste zin BW:
"In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de vorige paragraaf bedoelde informatie".
- Vervangen in artikel 577-11, § 1, tweede lid, BW van "overdrager" door:
"uittredende mede-eigenaar".
- Vervangen in artikel 577-11, § 2, derde lid BW van het woord "verkrijger" door:
"nieuwe mede-eigenaar".
- Wijzigen in artikel 577-11, § 2, vijfde lid van de woorden "vanaf de dag waarop hij effectief gebruik maakt" door:
"vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken".
- Vervangen van artikel 577-11, § 2, zesde lid van de woorden "Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel" door:
"De nieuwe mede-eigenaar is evenwel".
- Vervangen van artikel 577-11, § 3 BW door
"§ 3. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de

akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en in voorkomend geval de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 577-6, § 1, tweede lid."

- Vervangen van artikel 577-11, § 4 BW door:
"De kosten voor de mededeling van de krachtens de voorgaande paragrafen vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar."
- Vervangen van artikel 577-11, § 5, eerste lid, 1° BW door:
"is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar."

- Schrappen van artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid BW

L. Artikel 577-11/1 Burgerlijk Wetboek

- Vervangen van artikel 577-11/1 BW door:
"Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldinvordering. Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het voorgaande lid bedoelde aangetekende brief, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen."

M. Artikel 577-14 Burgerlijk Wetboek

- Vervangen van artikel 577-14, tweede lid BW:
"De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen of bepalingen uit het reglement van interne orde worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen."

N. Artikel 591 Ger. W.

- Vervangen van artikel 591, 2°bis Ger. W. door:
"van geschillen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van de gebouwen of groepen van gebouwen;"

O. Overgangsrecht

- Invoegen van een bepaling:
"Deze wet is vanaf de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad van toepassing op elk gebouw of elke groep van gebouwen die beantwoorden aan de in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde voorwaarden."

Alle bepalingen die betrekking hebben op de algemene vergadering of haar beslissingen gelden alleen voor de algemene vergaderingen die worden gehouden na de inwerkingtreding van de wet.

De wijziging van artikel 577-8, § 1, tweede lid, is enkel van toepassing op de overeenkomsten die na de inwerkingtreding van de wet worden gesloten of verlengd.

Een afwijking op de toepassing van de afdeling met als titel "Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen" waartoe geldig is beslist vóór de inwerkingtreding van deze wet, valt niet onder het toepassingsgebied van het nieuwe artikel 577-3, eerste lid, laatste zin.

Niettegenstaande het nieuwe artikel 577-4, § 1, 2°, behouden de schadebedingen die bij de inwerkingtreding in het reglement van orde van deze wet staan, hun uitwerking overeenkomstig artikel 577-10, § 4, tweede lid."

P. Opsmukkingen

- Vervangen van "privatieve kavel" door "kavel" in alle bepalingen van de Afdeling met als titel « Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen »
- Vervangen van "reglement van orde" door "reglement van interne orde" in alle bepalingen van de Afdeling met als titel « Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen »

